

www.sanpetrudocampia.ro



sanpetru@mures.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÂNPETRU DE CÂMPIE

Nr. 4149/16.08.2022

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Sânpetru de Câmpie

Subsemnata Teglaș Adriana, în calitate de secretar general al comunei în cadrul Comunei Sânpetru de Câmpie, am procedat astăzi, 16.08.2022 la afișarea la sediul Primăriei și pe site-ul instituției a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Sânpetru de Câmpie.

Procesul verbal a fost întocmit în 2 exemplare originale, care se vor depune la dosarele licitației publice.

Secretar general al comunei

Teglaș Adriana



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÂNPETRU DE CÂMPIE

www.sanpetrudecampia.ro



sanpetru@cmjms.ro

**REGULAMENT
PRIVIND PROCEDURA DE VANZARE A BUNURILOR IMOBILE DIN DOMENIUL
PRIVAT AL COMUNEI SÂNPETRU DE CÂMPIE**

**CAPITOLUL I.
Dispoziții generale**

Art.1. (1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Comunei Sânpetru de Câmpie, județul Mureș.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Sânpetru de Câmpie, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al Comunei Sânpetru de Câmpie.

Art.2. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local al Comunei Sânpetru de Câmpie în numele Comunei Sânpetru de Câmpie, pentru bunurile imobile din domeniul privat al Comunei Sânpetru de Câmpie, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

Organizatorul vânzării este Comuna Sânpetru de Câmpie, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Comunei Sânpetru de Câmpie.

Ofertanții sunt persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpetru de Câmpie sunt următoarele:

transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați informații referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie;

tratamentul egal și aplicarea într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;

proportionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

nediscriminarea privind aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie;

libera concurență - asigurarea condițiilor pentru orice candidat, persoana fizică sau juridică, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri, proprietate a Comunei Sânpetru de Câmpie, în condițiile legii;

eficienta utilizare a fondurilor publice.

Art.4. (1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie, în schimbul unui pret. Primarul comunei Sânpetru de Câmpie, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele comunei Sânpetru de Câmpie, actul de vânzare-cumpărare la notariat.

Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie, se fac integral venit la bugetul local.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală vor fi suportate de cumpărător, urmand a fi incluse în prețul de vânzare a imobilului.

CAPITOLUL II

Reguli comune privind vânzarea bunurilor imobile

Categorii de bunuri ce pot face obiectul vânzării

Art.5. (1) Fac obiectul vânzării, potrivit prevederilor prezentului Regulament, bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie, în condițiile respectării documentelor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(2) Vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie, în funcție de categoria din care fac parte, se poate face prin una din procedurile:

VANZAREA DIRECTA. în cazul următoarelor categorii de imobile: Fac obiectul vânzării potrivit prevederilor prezentului regulament, următoarele categorii de bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie după cum urmează:

a1) terenurile ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie, pe care sunt ridicate construcții proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de bună credință, beneficiind de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor potrivit dispozițiilor art.364 alin. din O.U.G. nr.57/2019, Codul administrativ.

a2) terenuri ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie, care au făcut obiectul atribuirii în folosință gratuită prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Sânpetru de Câmpie, în temeiul Legii nr.15/2003, în cazul în care beneficiarii au edificat pe terenurile atribuite, construcții cu destinația de locuință.

a3) bunuri imobile - terenuri și/sau terenuri și construcții ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie și fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate cu persoane fizice sau juridice, concesionari de bună credință având drept de preemțiune la cumpărarea bunului imobil.

a4) imobilele construcții cu destinația de locuințe și terenuri aferente, trecute în proprietatea statului, care nu au fost restituite în natură în baza legilor proprietății și fac obiectul unor contracte de închiriere valabil încheiate și terenurile curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții vândute în baza Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, detinute în baza unor contracte de închiriere valabil încheiate.

a5) diferențele de teren rezultate între suprafața folosită de către un proprietar și suprafața înscrisă în actul de proprietate.

a6) terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Sânpetru de Câmpie pe care se afla construcții proprietatea persoanelor fizice sau juridice dobândite sau edificate în baza unor acte legale, precum și terenurile adiacente construcțiilor, care nu pot fi exploatate independent, pe care se facilitează accesul la construcții și care asigură utilizarea corespunzătoare a acestora.

a7) pentru terenurile atribuite în folosință în baza unei hotărâri judecătorești.

a8) terenurile aflate sub construcții definitive edificate în mod legal, care au făcut obiectul unor contracte de concesiune și pentru care au expirat perioadele de valabilitate ale contractelor de concesiune.

VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ organizată în condițiile legii, în cazul următoarelor categorii de imobile:

b1) terenuri libere, destinate construirii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii,

b2) terenuri și construcții, proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie, anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în registrele de proprietate imobiliară ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie.

Art.6. Nu pot face obiectul vânzării, următoarele bunuri imobile din domeniul privat al comunei Sânpetru de Câmpie:

imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind restituirea proprietăților;

imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte;

terenurile afectate de rețelele edilitare publice;

terenuri care sunt prevăzute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism.

PROCEDURI DE VANZARE

Art.7. Potrivit prezentului Regulament vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie se poate face prin una din procedurile:

LICITAȚIE PUBLICĂ în cazul bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a comunei Sânpetru de Câmpie, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și construcțiilor;

NEGOCIERE DIRECTĂ, în baza art.364 alin.(1), din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, fără licitație publică, în cazul bunurilor imobile - terenuri aflate în proprietatea privată a comunei Sânpetru de Câmpie pe care sunt ridicate construcții, de către constructorii de bună credință ai acestora care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor și care oferă, cel puțin, prețul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al comunei Sânpetru de Câmpie.

Alte situații în care bunuri imobile aparținând domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie pot fi vândute prin negociere directă sunt strict determinate în prezentul act administrativ.

Cadru de reglementare

Art.8. Vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei Sânpetru de Câmpie este reglementată de: O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Noul Cod civil actualizat, aprobat prin Legea nr.287/2009; e.Hotararea Consiliului Local Sânpetru de Câmpie pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Sânpetru de Câmpie;

Dispozitia primarului de constituire a comisiilor de evaluare.

intocmirea documentatiei in vederea demararii procedurii de vanzare.

Art.9.(1) Documentatia cadastrala de încadrare i delimitare a bunului imobil va fi intocmita de o persoana fizica sau juridica autorizata.

(2) În scopul stabilirii pretului de pornire a licitatiei pentru vanzarea imobilelor sau a pretului de vanzare prin negociere directa, dupa caz, Primaria Comunei Sânpetru de Câmpie va achizitiona un evaluator persoana fizica sau juridica autorizata, care va întocmi un raport de evaluare respectand standardele internationale de evaluare (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania- ANEVAR).

(3) Raportul de evaluare va mentiona in mod obligatoriu pretul de circulatie pe piata libera a imobilelor din zona. La pretul stabilit prin raportul de evaluare se vor adauga cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si de evaluare.

(4) Se va adopta o hotarare a Consiliului Local al comunei Sânpetru de Câmpie privind aprobarea vanzarii directe/prin licitatie publica a imobilului.

Art.10. Raportul de specialitate al Compartimentului Registru Agricol fond funciar, Cadastru si urbanism, va cuprinde:

a) date privind bunul imobil care se vinde, descrierea acestuia si specificatiile tehnice, vecinatati, ansamblul in care functioneaza bunul imobil respectiv, se va preciza daca bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;

b) titlul juridic in baza caruia este detinut bunul imobil care face obiectul vanzarii;

c) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica vanzarea;

d) pretul de pornire a licitatiei publice care va avea la baza valorile de circulatie, stabilite prin raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat atestat ANEVAR, la care se vor adauga cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si raportul de evaluare a imobilului;

e) procedura de vanzare.

Comisia de evaluare /de solutionare a contestatiilor

Art.11.(1) Se imputerniceste Primarul Comunei Sânpetru de Câmpie sa constituie prin dispozitie comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitatiei, de verificarea procedurilor de inscriere la licitatie si de desfășurarea acesteia in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a dispozitiilor legale in vigoare.

(2) Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

(3) Comisia de evaluare este alcatuita dintr-un numar de 5 membri, dintre care 2 consilieri locali si 3 functionari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Sânpetru de Câmpie si un reprezentant al structurii teritoriale a Agentiei Nationale de Administrare Fiscala, in urmatoarea structura:

- 1 președinte - cu drept de vot (desemnat prin dispozitia primarului);

- 4 membri - cu drept de vot;

1 secretar - functionar din aparatul de specialitate al primarului, desemnat prin dispozitia acestuia - fără drept de vot.

(4) Comisia de solutionare a contestatiilor va fi numita tot prin dispozitia Primarului

comunei Sânpetru de Câmpie, având aceeași structură ca și comisia de evaluare, dar din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanți numiți în comisia de evaluare.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare/de soluționare a contestațiilor se va desemna un supleant.

Art.12.(1) Membrii comisiei de evaluare/de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Membrii comisiei de evaluare și de soluționare a contestațiilor și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limită de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul comunei Sânpetru de Câmpie despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se afla în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forta majoră.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

a) Sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b) sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători ori subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători ori subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători ori subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii ori asociații semnificativ persoane care sunt sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art.13. Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;

verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;

analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

intocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

analizarea și evaluarea ofertelor;

intocmirea proceselor-verbale;

intocmirea raportului de evaluare;

în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;

desemnarea ofertei câștigătoare;

după stabilirea ofertei câștigătoare, înainte de a fi aprobată, prin secretar, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art.14.(1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor săi.

(2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(3) Membrii comisiei de evaluare și supleantii au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor și documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Art.15. Secretarul comisiei are, in principal, urmatoarele atributii:

- Primește ofertele;
- Intrunește comisia de licitatie la solicitarea președintelui comisiei;
- Intocmește procesele-verbale ale ședinței de licitatie;
- Intocmește raportul de evaluare pe care il inainteașă Primarului comunei Sânpetru de Câmpie;
- trimite catre ofertanti, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicand motivele excluderii.

CAPITOLUL III

Procedurile prealabile vanzării

Inițierea vânzării

Art.16(1) Inițiativa vanzării bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Sânpetru de Câmpie o are comuna Sânpetru de Câmpie, proprietarul acestor bunuri, prin reprezentantii săi legali. Asupra acestei inițiative, Consiliul Local al comunei Sânpetru de Câmpie, se exprima prin hotarare, dupa determinarea situației juridice a imobilului, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de Compartimentul Registrul agricol, Fond Funciar și Urbanism, respectiv cu avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Sânpetru de Câmpie.

(2) Inițiativa o poate avea și orice persoana interesata prin depunerea unei cereri de intentie ce va fi urmata de adoptarea unei hotariri de consiliu in acest sens, cu respectarea pașilor mai sus mentionati.

Art.17.(1) In vederea vanzării prin licitatie publica a bunurilor proprietate privata a comunei Sânpetru de Câmpie, Compartimentul de specialitate va intocmi caietul de sarcini al vânzării, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea și desfașurarea licitației, raportul de specialitate privind vanzarea bunului imobil.

(2) in cazul vanzării directe a bunurilor proprietate privata a comunei Sânpetru de Câmpie, se vor intocmi doar raportul de specialitate și proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării imobilului fără licitatie publică, de catre compartimentul de specialitate al Primarului comunei Sânpetru de Câmpie.

CAIETUL DE SARCINI

Art.18. Caietul de sarcini cuprinde urmatoarele:

- datele de identificare ale proprietarului;
- datele de identificare ale organizatorului licitației;
- condiții impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzării prin licitatie publica, cum sunt: condiții de mediu, etc;
- pretul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotararea Consiliului Local al comunei Sânpetru de Câmpie, care va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat pe baza unui raport de evaluare a bunurilor, raport intocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, selectate prin licitatie publica respectand standardele internationale de evaluare (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR), raport ce va mentiona in mod obligatoriu pretul de circulatie pe piata libera a imobilelor din zona și valoarea de inventar a imobilului, la care se adauga cheltuielile cadastrale și de evaluare a respectivului imobil;
- procedura de evaluare aplicata;
- data depunerii documentelor de participare la licitatie;
- adresa, data și ora de desfașurare a licitației organizate pentru vanzarea imobilului, precum și datele de desfașurare a urmatoarei licitații, in caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- prezentarea imobilului: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului;
- garantia de participare la licitatie in cuantum de 10% din pretul contractului de vanzare-cumparare, fara TVA, taxa de participare la licitatie, pretul caietului de sarcini;

modalitatea de plata a valorii de adjudecare a imobilului;
documentele necesare pentru înscrierea la licitație:
cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanti persoane fizice;
certificatul de înregistrare al societății la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice sau
autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfașoară activități economice pe baza liberei inițiative;
actul constitutiv al societății comerciale;
ultimul bilanț contabil;
imputernicirea reprezentantului ofertantului pentru participare la licitație (dacă este cazul);
certificat constatator privind obligațiile către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G. F.P. din
care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat valabil la data deschiderii
ofertelor, în original sau copie legalizată;
-certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul impozite și taxe din
cadru Primăriei comunei Sânpetru de Câmpie din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante față
de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
Contractual de concesiune/inchiriere (dacă este cazul);
cazierul judiciar;
alte documente relevante care se consideră necesare;
formulare :
scrisoare de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
declarație privind situația personală a operatorului economic;
fișa privind candidatul/ofertantul;
formular de oferta financiară;
declarație privind calitatea de participant la procedură;
instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanti;
numărul de telefon/fax și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații
despre bunul mobil ce face obiectul vânzării;
orice alte condiții specifice care vor fi stabilite de către autoritatea administrației publice locale.

Art.19. (1) Instrucțiunile pentru ofertanti cuprind date și informații referitoare la desfășurarea licitației publice,
precum și precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, respectiv:

informații generale cu privire la organizatorul licitației și la obiectul licitației
tipul licitației, data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor;
lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitație, modul și locul de înregistrare a acestora;
prețul minim de pornire a licitației;
prețul documentației de licitație;
taxe și garanții, cuantumul, modalități de constituire;
condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice și juridice;
modul de întocmire și prezentare a ofertei;
criterii de selecție a ofertelor;
desfășurarea procedurii de licitație: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare,
desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;
formulare anexa.

(2) Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanti, iar nerespectarea lor atrage descalificarea
ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

CAPITOLUL IV
Organizarea licitației
Anunțul publicitar

Art.20. (1) Secretarul comisiei de evaluare procedează la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Sânpetru de Câmpie ori prin alte medii, ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației.

(3) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art.335 alin.(2), din O.U.G. nr.57/2019:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

- informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

- informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

- informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

- instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

- data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hartie și/sau electronic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b), autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un pret pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest pret să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin.(5) lit.b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin.(8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de

data-limita pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(11) Autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde in mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(12) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentului capitol, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

(13) Fara a aduce atingere prevederilor alin.(11), autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(14) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punând astfel autoritatea contractanta în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin.(13), aceasta din urma are totuși obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea și transmiterea raspunsului face posibilă primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitatie se poate desfășura numai daca în urma publicării anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Reguli privind oferta

Art.21 (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

(2) Ofertele se redacteaza în limba romana.

(3) Ofertele se depun la sediul Primariei Comunei Sânpetru de Câmpie în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, precizandu-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fișa cu informatii privind ofertantul și o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara îngroșări, ștersaturi sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitatile și capacitatea ofertantilor, conform solicitărilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un numar de exemplare stabilit de catre autoritatea contractanta și prevăzut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de către ofertant. Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere. În situația in care se constata lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin.(15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin.(1)-(13).

Art.22. Taxa de participare la licitație se stabilește astfel încât să acopere cheltuielile ocazionale de organizarea procedurii.

Art.23. Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației. Acest cuantum este stabilit în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei, se exprimă în lei și se depune la casieria Primăriei Comunei Sânpetru de Câmpie.

Art.24. Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

- când ofertantul își revocă oferta, după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor și înainte de adjudecare;

- oferta să fiind câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

Art.25. (1) Garanția de participare a ofertantului câștigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii. În cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în pret la achitarea primei rate.

(2) Garanția de participare constituită de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă

efectuarea platii.

Art.26. Autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidential, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor în cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuala.

CAPITOLUL V

Desfășurarea licitației

Art.27. Bunurile imobile ce apartin domeniului privat al Comunei Sânpetru de Câmpie care fac obiectul vânzării prin licitatie publică se vând prin procedura de licitatie deschisă în plic închis.

Art.28. (1) Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, română sau straina, care indeplinește urmatoarele conditii:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- a depus oferta, impreuna cu documentele solicitate in documentatia de licitatie, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor și a contributiilor catre bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata câștigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept de câștigatoare la licitatie.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vanzarea unui bun imobil apartinand domeniului privat al Comunei Sânpetru de Câmpie orice ofertant care se afla în oricare dintre urmatoarele situatii:

- este insolubil sau in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa in una din situatiile de mai sus;
- nu i-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, a taxelor catre bugetul consolidat de stat sau catre bugetul local;
- a furnizat informatii false in documentele de calificare;
- a comis o greseala grava in materie profesionala, pe care vanzatorul o poate invoca aducând ca dovada orice mijloc de proba pe care ii are la dispozitie;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitatie, a garantiei de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respecta in totalitate cerintele prevazute in caietul de sarcini și în instructiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare,
- nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitatiei, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite in caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;
- documentele sunt depuse dupa expirarea termenului stabilit;

pretul oferit este mai mic decât pretul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Art.29. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat/e în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

Art.30. Licitatia se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată al comunei Sânpetru de Câmpie participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului Comunei Sânpetru de Câmpie și participanții care au depus oferte;

c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

d) în ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei da citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;

f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.21, alin.(2)-(5);

g) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art.21 alin.(2)-(5), din prezentele norme procedurale. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;

h) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit.(h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și cu condiția ca cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În situația în care există două oferte valabile, comisia de licitație deschide și analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de pornire al licitației precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;

k) determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului, "cel mai mare preț oferit,, ,

- l) în cazul în care ofertantii declară același pret, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul;
- m) în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- n) în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- o) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- p) raportul prevăzut la lit.n) se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintea notarului în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;
- r) în cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu;
- s) comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;
- t) oferta câștigătoare este oferta care intrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;
- u) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Art.31. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită drept câștigătoare.

Art.32. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-C, criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței;

data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(4) în cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(2) în cadrul comunicării prevăzute la alin.(3) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a caror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(3) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3).

(4) în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(5) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Art.33. (1) Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

(2) în cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. în acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Regulament.

(3) Vânzarea se va putea realiza perfectă cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eșalonate pe maxim 3 ani, cu condiția achitării unui avans de minim 15% din prețul declarat câștigător. în cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, Comuna Sânpetru de Câmpie va nota în cartea funciara deschisă pentru imobilul în cauză, interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului.

(4) în caz de neplată a 5 rate, în situația terenului liber, se va rezolva de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art. 1553 Cod civil, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat corelat cu obligația Comunei Sânpetru de Câmpie de a restitui prețul plătit, cu excepția dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării la termen a celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

(5) în situația în care obiectul licitației l-a constituit un bun imobil format din teren și construcții, precum și în situația în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitație există o construcție autorizată (chiar nefinalizată) edificată după data cumpărării, neplată a 5 rate atrage după sine sancțiunea pentru cumpărător de pierdere a beneficiului cumpărării imobilului în rate. Ca atare, Comuna Sânpetru de Câmpie va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț ramase neachitate împreună cu dobânzile și majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu).

Art.34. Toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al licitației.

Art.35. Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte :

- a) hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării. Normele procedurale, Caietul de sarcini și instrucțiunile de participare la licitație;
- b) anunțul privind organizarea licitației publice;
- c) procesul - verbal al licitației;
- d) procesul- verbal de adjudecare a bunului imobil;
- e) extrasul de carte funciara al imobilului adjudecat;
- f) dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant;

- g)declaratiile membrilor comisiei de licitatie privind incompatibilitatea, impartialitatea și obligatia de pastrare a confidentialitatii;
- h)adresele prin care s-au solicitat clarificari, indiferent de forma in care au fost primite;
- k)raspunsul la clarificarile solicitate;
- l)dispozitia de numire a comisiei de evaluare ;
- m)dispozitia de numire a comisiei de solutionare a contestatiilor;
- n)orice eventuale contestatii;
- o)decizia/deciziile comisiei de solutionare a contestatiilor

CAPITOLUL VI

Solutionarea contestatiilor

Art.36.(1) Orice participant, persoana fizica sau juridica, din cele participante la procedura de licitatie poate formula contestatie daca se considera vatamata prin modul in care au fost evaluate documentele de participare și cum s-a desfășurat licitatia. Contestatia se formuleaza în scris și se inregistreaza la registratura Primariei Comunei Sânpetru de Câmpie.

(2) Contestatia va contine urmatoarele elemente:

- numele, prenumele, domiciliul sau reședinta contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de email;
- in cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de inregistrare de la Registrul Comertului, C.U./C.I.F administratorul/administratorii, persoana imputernicita sa reprezinte persoana juridica și calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email;
- obiectul contestatiei;
- motivarea în fapt și în drept a contestatiei;
- mijloacele de proba pe care se sprijina contestatia;
- numele/ prenumele /semnatura persoanei care a formulat contestatia.

Art.37.(1) Contestatia va fi solutionata de comisia numita în acest scop prin dispozitia Primarului comunei Sânpetru de Câmpie, în termen de 48 de ore de la inregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

Asupra contestatiei comisia se va pronunța motivat, prin hotarare, care va fi înaintata în termen de 1 zi lucratoare spre avizare Primarului comunei Sânpetru de Câmpie.

În cazul în care contestatia este fondata, comisia de solutionare a contestatiilor, prin hotarare, va revoca raportul licitatiei și va desemna alt câștigator sau va anula procedura de licitatie, după caz.

Dupa avizarea de catre primar, hotararea comisiei va fi comunicata contestatarului și tuturor ofertantilor, în termen de maxim 2 zile de la data avizarii.

În cazul în care prin hotararea comisiei de contestatie se desemneaza alt câștigator, aceasta reprezinta actul de adjudecare a licitatiei.

În cazul în care procedura de licitatie va fi anulata, procedura de vanzare va fi reluata stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Art.38. împotriva hotararii de solutionare a contestatiei se va putea face plângere la instanta competenta în temeiul Legii nr.544/2994 privind contenciosul administrativ, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare.

Art.39.Contestatia administrativa suspenda derularea procedurii de vânzare pana la solutionarea ei.

CAPITOLUL VII

Anularea licitatiei

Art.40.(1) Prin exceptie de la prevederea conform careia vanzatorul este obligat sa incheie contractul de vanzare-cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind câștigatoare, autoritatea publica

locala are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) în sensul prevederilor de la alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ, următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311, din Codul administrativ;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus:

Art.41. Comuna Sânpetru de Câmpie are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

au fost depuse două oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferită de art.30, lit.I;

au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;

conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;

ofertantul declarant ca țigător refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare;

contestatia unui ofertant este admisă.

Art.42. Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

CAPITOLUL VIII

Neîncheierea contractului

Art.43 Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(3).

CAPITOLUL IX
**METODOLOGIA DE VANZARE PRIN NEGOCIERE DIRECTA A BUNURILOR IMOBILE (TERENURI
ȘI CLADIRI) AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA A Comunei Sânpetru de Câmpie**

Art.44. Bunurile imobile aflate in domeniul privat al Comunei Sânpetru de Câmpie pot face obiectul vânzării, prin negociere directă, în cazuri strict determinate în prezentul Regulament și doar în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al Comunei Sânpetru de Câmpie prin care se va aproba vânzarea și pretul minim stabilit prin raportul de evaluare.

Art.45. Se aproba ca procedura de vanzare prin negociere directă sa fie aplicabila terenurilor care nu au fost revendicate în baza legilor proprietății, numai în următoarele situații:

terenurile ce aparțin domeniului privat al Comunei Sânpetru de Câmpie, pe care sunt ridicate construcții proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de bună credință, beneficiind de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor potrivit dispozițiilor art.364 alin. din O.U.G. nr.57/2019 Codul administrativ.

terenuri ce aparțin domeniului privat al Comunei Sânpetru de Câmpie, care au făcut obiectul atribuirii în folosință gratuită prin Hotărâre a Consiliului Local Sânpetru de Câmpie, în temeiul legii nr.15/2003, în cazul în care beneficiarii au edificat pe terenurile atribuite, construcții cu destinația de locuință.

bunuri imobile - terenuri și/sau terenuri și construcții ce aparțin domeniului privat al comunei Sânpetru de Câmpie și fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate cu persoane fizice sau juridice, concesionari de bună credință având drept de preemțiune la cumpărarea bunului imobil.

imobilele construcții cu destinația de locuințe și terenuri aferente, trecute în proprietatea statului, care nu au fost restituite în natură în baza legilor proprietății și fac obiectul unor contracte de închiriere valabil încheiate și terenurile curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții vândute în baza Legii nr.112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, detinute în baza unor contracte de închiriere valabil încheiate.

diferențele de teren rezultate între suprafața folosită de către un proprietar și suprafața înscrisă în actul de proprietate

terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Sânpetru de Câmpie, pe care se afla construcții proprietatea persoanelor fizice sau juridice dobândite sau edificate în baza unor acte legale, precum și terenurile adiacente construcțiilor, care nu pot fi exploatate independent, pe care se facilitează accesul la construcții și care asigură utilizarea corespunzătoare a acestora.

pentru terenurile atribuite în folosință în baza unei hotărâri judecătorești.

Art.46. Procedura de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a comunei Sânpetru de Câmpie va parcurge următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de documentele aferente: plan de situație/cadastru și încheierea de intabulare (unde este cazul), contractul de închiriere, de concesiune, etc;

b) elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde stabilirea apartenenței la

domeniul privat al comunei Sânpetru de Câmpie (extrasul CF), istoricul de rol fiscal (de la taxe și impozite), evidentierea eventualelor sarcini, verificarea debitelor la bugetul local;

c) emiterea certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă care cuprinde funcțiunea solicitată, dacă aceasta se încadrează în reglementările urbanistice aprobate în PUD/PUZ/PUG;

d) întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat ;

e) înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;

f) promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea bunurilor imobile și aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite în baza documentațiilor premergătoare elaborate de aparatul de specialitate al Primarului comunei Sânpetru de Câmpie

g) negocierea pretului de vânzare pornind de la pretul minim stabilit prin raportul de evaluare și încheierea procesului-verbal de negociere;

plata pretului de vânzare și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, care se face înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;

încheierea actului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările urbanistice ale bunului imobil, precum și ale Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

Art.47. Comisia de vânzare va avea următoarele obligații:

verificarea parcurgerii tuturor etapelor preliminare vânzării în conformitate cu metodologia aprobată de Consiliul local și existența la dosar a tuturor documentelor care să ateste acest parcurs;

negocierea pretului de vânzare sau reevaluare pornind de la pretul minim stabilit prin raportul de evaluare și aprobat prin hotărârea Consiliului local, precum și stabilirea modalității de plată a acestuia, integral sau în rate;

încheierea procesului verbal de negociere și apoi încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.48.(1) Pretul de pornire în cadrul procedurilor de negociere va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului local, la care se va adăuga contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării, după caz.

(2) Pretul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la aprobarea Consiliului local. Dacă la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest pret va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea pretului după 6 luni, prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a pretului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului (ex.:contestație, eroare materială, etc.) contravaloarea pretului minim de la care va pleca negocierea/renegocierea va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

CAPITOLUL X

Dispoziții finale

Art.49.Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Art.50.Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

Art.51.Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de contractul de vânzare-cumpărare încheiat urmare a adjudecării este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România.

Primar
Crăciun Spiru Șerban



Secretar general al comunei
Tegeaș Adriana

